



Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen

Linnefabriken

Organisationsnummer 769639-9331

Innehåll

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Finansieringsplan	6
E.	Årliga löpande intäkter och kostnader	7
F.	Nyckeltal	9
G.	Lägenhetsförteckning	10
H.	Ekonomisk prognos	13
I.	Känslighetsanalys	14
J.	Särskilda förhållanden	15



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Linnefabriken med organisationsnummer 769639-9331 ("Bostadsrättsföreningen") registrerades hos Bolagsverket 2021-05-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat en fastighet som bebyggs med en byggnad innehållande totalt 112 bostäder och en butikslokal med 133 kvm lokalyta.

Fastighetsförvärvet har skett genom förvärv av ett aktiebolag ("Bolaget") där fastigheten utgör en tillgång. Köpeskillingen för aktierna i Bolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter överförts till bostadsrättsföreningen genom underprisöverlåtelse med en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde i Bolaget. Föreningen har erhållit lagfart för fastigheten och Bolaget har sålts vidare för likvidation.

Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i Bolaget i samband med att fastigheten överförts till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med motsvarande belopp. För att möta nedskrivningen har en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde skett. Vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas reavinstskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan, och framtida försäljningspris å andra sidan. Den latent skatteskulden om föreningen i framtiden skulle sälja sin fastighet beräknas till 22,7 MSEK, men värderas bokföringsmässigt till noll kronor Eftersom en bostadsrättsförening normalt inte överlåter sin fastighet borde detta sakna praktisk betydelse.

Säljaren av Bolaget garanterar att Bostadsrättsföreningen hålls skadelös för eventuella negativa inkomstskattekonsekvenser på grund av vald teknik för införsäljning av fastigheten jämfört med om Bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt såsom fastighet (dvs ej genom bolagsförvärv).

Byggstart är påbörjad under kvartal 2 2022 och nybyggnation sker i Bostadsrättsföreningens regi genom totalentreprenad enligt ABT06 med sedvanliga garantier upphandlad av Magnolia Produktion AB

Bostadsrättsföreningen kommer även ha möjlighet att hyra garageplatser i underjordiskt garage med access direkt från trapphus.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske med start från andra kvartalet 2024. Bygglov erhållit 2022-03-09.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens framtida verksamhet, för att kunna ingå upplåtelseavtal. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig på bedömda förutsättningar för projektets finansiering och kostnader vid planens upprättande (december 2023). Säkerhet kommer att ställas hos Bolagsverket för insatser enligt bostadsrättslagen. Insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo försäkring AB.

Bostadsrättsföreningen kommer att ansöka om tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt hos Bolagsverket.

B. Beskrivning av fastigheten

Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kungsladugård 14:17
Adresser	Bruksgratan 50, 52, 54, 56 Guldkällegatan 53, 57, 61, 69
Kommun	Göteborg
Fastigheten innehas med	Äganderätt (föreningen äger fastigheten)
Fastighetens areal	2 106 m ²
Gemensamhetsanläggningar	1 Grundläggning. 2 Gärd och dagvatten.
Bygglov	Beslutsdatum 2022-03-09, dnr BN 2021-005455
Detaljplan, laga kraft	2018-11-06, akt 1480K-2-5432
Bostadstyp	Flerbostadshus/lägenhet
Byggnadsår	2022-24
Antal byggnader	1
Antal bostäder	112
Bostadsarea	6 503 m ² uppmätt på ritning.
Antal lokaler	1 butikslokal
Lokalarea	133 m ²

Fördelning lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal	23	30	39	19	1
Genomsnittsyta	29,0 m ²	52,5 m ²	66,0 m ²	82,6 m ²	115,9 m ²
Genomsnittspris	1,9 MSEK	3,1 MSEK	3,9 MSEK	5,5 MSEK	7,3 MSEK

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme. Elslingor i golv + handdukstork i badrum drivs via hushållsel.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX-aggregat)
Hushållsel	Föreningen upphandlar el kollektivt med ett gemensamt elabonnemang för hela föreningen. Hushållen debiteras sedan individuellt baserat på individuell undermätning per bostad.
Bredband/TV/telefoni	Fastigheten är ansluten till Telia. Basutbud av TV ingår i årsavgiften. Bostadsrättshavaren har möjlighet att teckna egna abonnemang för bredband och IP-telefoni.
Posthantering	Varje lägenhet har en postbox i entréplan och tidningshållare vid lägenhetsdörr
Hiss	5 hissar. En hiss i varje trappuppgång. Åtkomst till garage med hiss.

Gemensamma utrymmen och övriga utrymmen

Parkering	Tillhandahålls via Bostadsrättsföreningens blockhyresavtal om initialt 32 parkeringsplatser. Cykelparkeringar i källare eller på gården.
Förråd	Varje lägenhet kommer att disponera ett förråd i anslutning till källare.
Avfallshantering	Miljörum på entréplan mot Guldkällegatan.
Tvättstuga	Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombimaskin.
Allmänna utrymmen och ytor	I entréplan/suterrängplan/källare finns förråd, access till garage, plats för barnvagnar, cykelförvaring och tekniska utrymmen.
Övriga utrymmen	Elcentral och fläktrum i källare.

Kortfattad mark och byggnadsbeskrivning

Utvändig mark	Hårdgjord yta samt gräs och planeringar
Grundläggning	Pålning med platta på mark
Stomme och bjälklag	Bärande väggar i betong, bjälklag av betong
Fasad	Tegel
Yttertak	Plåt
Balkong/terrass	Golv i betong, balkongräcken av plattstål.
Lägenhetsskiljande	Betongvägg
Innerväggar	Betong (bärande), regler och gips
Entré/trapphus	Terazzo och målade väggar
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsdörr
Fönster	Aluminium utsida och trä insida

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum:	Golv	Väggar	Tak	Vitvaror
Hall	Klinker	Målat	Målat	-
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	-
Bad / Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) alt. Kombinerad TM & TT
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	-
Kök	Parkett	Målat	Målat	Vitvaror, induktionshäll och diskmaskin

Ytterligare specificerad förteckning över standard- och tillvalsinredning för respektive lägenhet finns tillgänglig hos Bostadsrättsföreningens styrelse.

Fastighetsunderhåll

Byggnaderna är nyproducerade varför något periodiskt underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring

Entreprenören ombesörjer att fastigheten hålls försäkrad under entreprenadstiden och därefter övertar Bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt att styrelseansvarsförsäkring finns tecknad.

Förvaltning

Föreningen kommer teckna avtal för ekonomisk förvaltning med externt bolag. Föreningen kommer teckna avtal med teknisk förvaltare avseende den tekniska förvaltningen och driften av fastigheten.

Taxeringsvärde, skatter och kommunal avgift

Fastighetens taxeringsvärde för 2024 har ej fastställts, men uppskattas enligt beräkningstjänst på Skatteverkets webbplats till preliminärt 283 889 000 kronor varav mark 102 000 000 kr.

- Bostäder: 180 000 000
- Lokal: 1 889 000
- Mark: 102 000 000

Vid nybyggnation gäller enligt nuvarande regler avgiftsbefrielse för kommunal fastighetsavgift under femton år efter färdigställandet.

Servitut/ledningsrätt

Fastigheten påverkas av servitut/ledningsrätt enligt nedan:

Till förmån: Uteplats, Balkonger, Vattenledning, Avlopp, Dagvatten, Tillträde garageplan, Gångväg, Värmeledningar, Ventilation, Kablar, El, Fiber,
Belastande: Väg till Garage, Garageport, Åtkomst yttervägg.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. En avser gård och dagvatten och en avser grundläggning tillsammans med grannfastigheten Göteborg Kungsladugård 14:15.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnad ¹⁾	505 073 129 kr	
Medlemmarnas tillvalsbeställningar	1 881 620 kr	
Återbetalning mervärdesskatt ²⁾	-578 129 kr	
Initial kassa	100 000 kr	
Summa beräknad anskaffningskostnad		506 476 620 kr

¹⁾ Anskaffningskostnad inkluderar köpeskilling för fastigheten, aktier, entreprenadkostnad, lagfart och pantbrev.

²⁾ I nybyggnadskostnaden ingår beräknad investeringsmoms för lokal om 578 129 kr, vilket skall tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp förändras jämfört med detta skall justering av nybyggnadskostnaden göras.

Om verkligt momsbelopp blir högre skall föreningen erlagga mellanskillnaden till säljarna av aktiebolaget, Magnolia Projekt 625 AB, ett bolag inom Magnoliakoncernen, som en ökning av kontraktssumman. Om verkligt avlyft belopp blir lägre skall kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden inklusive mervärdesskatt.

D. Finansieringsplan

Insatser	400 795 000 kr	
Medlemmarnas tillvalsbeställningar	1 881 620 kr	
Lån	103 800 000 kr	
Summa finansiering		506 476 620 kr

Finansiering, bank

För finansiering har bostadsrättsföreningen utgått ifrån finansieringsoffert med föreningens fastighet som säkerhet.

Lån	Lånebelopp	Löptid	Ränta ³⁾	Räntekostnad ⁴⁾	Amortering ⁵⁾	Kapitalkostnad
Lån 1	103 800 000 kr	5 år	3,69%	3 830 220 kr	630 000 kr	4 460 220 kr
Räntegaranti ⁶⁾		5 år	-0,44%	-456 720 kr	0 kr	-456 720 kr
				0 kr	0 kr	0 kr
Summa	103 800 000 kr			3 373 500 kr	630 000 kr	4 003 500 kr

Summa kapitalkostnader år 1: 4 003 500 kronor, varav amortering 630 000 kronor

Genomsnittsränta vid placering 3,250%

³⁾ Räntorna för Bostadsrättsföreningens lån är preliminära. Räntorna fastställs vid slutplacering, vilket beräknas ske kvartal 4 2024.

⁴⁾ Verklig ränta och räntegaranti i avsnitt E är beräknad med hänsyn till planerade amorteringar år 1.

⁵⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 630 000:- år 1-5, 730 000:- år 6-10, 1 000 000 år 11-15 och 1 250 000 från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 90 år. Vid slutfinansiering kan amorteringen komma att ökas eller minskas beroende på ränteläge vid slutplacering och hänsyn till utrymme i föreningens ekonomi.

Beslut om lånetyp, annan bindningstid och uppdelning kan då också komma att ske.

Föreningen har 2023-12-18 erhållit ny offert med indikativa räntor på 4,57% för löptid 1 år, 3,60% för löptid 3 år och 3,39% för löptid 5 år.

Utöver offererad ränta har en extra marginal på 0,3% lagts på det 5-åriga lån som ligger till grund för beräkningarna i kostnadskalkylen.

⁶⁾ För att hålla avgiftsökningarna jämfört med tidigare version av kostnadskalkylen nere, garanterar Magnolia Projekt 625 AB (559285-8665) föreningen en ränta på 3,25% under fem år. Garantin innebär att Magnolia Projekt 625 AB under de fem första åren erlagger ett belopp som motsvarar mellanskillnaden mellan den beräknade kalkylräntan 3,25% och den verkliga räntan efter slutplacering.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

Kapitalkostnader, år 1

Ränta, beräknad med hänsyn till kvartalsvisa amorteringar	3 821 502	
Räntesubvention	-455 681	
Amortering (bokförs ej som kostnad men ligger till grund för årsavgifter)	630 000	3 995 822

Driftkostnader bostäder ¹⁾, inkl eventuell mervärdesskatt, år 1

Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	80 000	
Ekonomisk förvaltning	117 000	
Revisor	25 000	
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel och trappstädning	480 000	
Avfallshantering	140 000	
Försäkringar	50 000	
Löpande underhåll /reparationer	50 000	
Gemensam uppvärmning, inkl uppvärmning tappvarmvatten	350 000	
Gemensam elförbrukning samt fast kostnad el	260 000	
Vatten och avlopp	270 000	
Serviceavtal hiss	65 000	
Mättjänster	34 000	
Övrig föreningsadministration	10 000	
Övrigt & Oförutsett	74 877	2 005 877

Drift lokal och övriga kostnader

Driftkostnad lokal, 200:-/m ² lokalyta	26 800	
Fastighetsskatt lokal	16 290	
Föreningens kostnad för bilpool och cykelpool	140 000	183 090

Avsättningar för yttre underhåll

Avsättning till framtida fastighetsunderhåll med 50 kr per m ² bostadsarea	325 120	325 120
---	---------	----------------

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER, UTGIFTER OCH AVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSAVGIFTER, ÅR 1

6 509 909

Kostnader som vidaredebiteras separat till medlemmarna, beräknade belopp år 1:

Garageplatser, 32 st x 1500:-/st.	576 000	
Hushållsel, uppskattad förbrukning som debiteras medlemmarna, 133 kr /m ²	864 819	1 440 819

SUMMA UNDERLAG FÖR ÅRSAVGIFTER OCH VIDAREDEBITERINGAR, ÅR 1

7 950 728

¹⁾ Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet och storlek. Det faktiska värdet för driftkostnad kan bli högre eller lägre än den beräknade driftkostnaden.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Årsavgifter ²⁾	5 826 150	
Garagehyra	576 000	
Hysesintäkter lokal, 1 900:-/m ² lokalyta	254 600	6 656 750

Debiteras separat till varje lägenhet: ³⁾

Kallvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 24 kr/m ²	156 058	
Varmvattenförbrukning som debiteras medlemmarna, 42 kr/m ²	273 101	
Förbrukning av hushållsel som debiteras medlemmarna, 133 kr/m ²	864 819	1 293 978

BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

7 950 728

BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1

Återföring av amortering, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-630 000
Återföring av fondavsättning, som inte är en bokföringsmässig kostnad	-325 120
Tillkommer: Avskrivningar ⁴⁾ som är en bokföringsmässig kostnad, men som ej ingår i underlaget för avgiftsuttag.	4 958 625
SUMMA BERÄKNAT BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT, ÅR 1	-4 003 505

²⁾ I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt lägenhetsförteckning i avsnitt G.

Underlaget för fördelning av årsavgiften enligt andelstal utgörs av kapitalkostnad, driftskostnad, fondavsättning och eventuell fastighetsskatt minskat med intäkter för hushållsel, varm- och kallvatten.

³⁾ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning.

Dessa kostnader varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.

Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 133 kr/m².

Kostnad för kallvatten uppskattas årligen till 24 kr/m².

Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 42 kr/m².

Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 1,884 kr / kWh inklusive moms och ett fjärrvärmepris på 800:-/ MWh inklusive moms.

Uppskattad kostnad för hemförsäkring med bostadsrättstillägg är 200-300 kr/mån.

⁴⁾ Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet och inte heller underlaget för uttag av årsavgifter. Föreningen avser att redovisa komponentavskrivning enligt K3-regelverket.

F. Nyckeltal

Föreningens totala bostadsarea:	6 502 m ²
Anskaffningskostnad per m ² bostadsarea:	77 891 kr/m ²
Insats och upplåtelseavgift per m ² bostadsarea, genomsnitt:	61 638 kr/m ²
Belåning per m ² bostadsarea, år 1:	15 963 kr/m ²
Årsavgift per m ² bostadsarea, år 1: <small>(exklusive hushållsel, kall- och varmvatten och eventuell parkering i garage)</small>	896 kr/m ²
Årsavgifter och förbrukningsavgifter per m ² bostadsarea, år 1: <small>(inklusive uppskattade kostnader för el, kall- och varmvatten men exklusive parkering i garage)</small>	1 095 kr/m ²
Beräknad kostnad kall- och varmvatten per m ² bostadsarea år 1:	66 kr/m ²
Beräknad kostnad hushållsel per m ² bostadsarea år 1:	133 kr/m ²
Hysesintäkter per m ² år 1 (avser uthyrningslokal i bottenplan)	1 900 kr/m ²
Föreningens driftkostnader bostäder per m ² bostadsarea, år 1: <small>(Inklusive hushållens förbrukning av varm- och kallvatten exklusive hushållsel, kostnader för föreningens lokal, bilpool och garage)</small>	308 kr/m ²
Föreningens driftkostnader per m ² bostadsarea, år 1: <small>(Inklusive hushållens förbrukning av varm- och kallvatten och kostnader för föreningens lokal och bilpool, exklusive hushållsel och garage)</small>	337 kr/m ²
Avsättning till yttre fond per m ² bostadsarea år 1:	50 kr/m ²
Avsättning till yttre fond och amortering per m ² bostadsarea år 1:	147 kr/m ²
Avskrivning per m ² bostadsarea, år 1:	763 kr/m ²
Belåning i procent av förvärvskostnad:	20,49 %
Kapitalkostnad i procent av årsavgift, år 1: <small>(Exklusive uppskattade kostnader för hushållsel, varm- och kallvatten)</small>	69 %

H. Ekonomisk prognos

RESULTATPROGNOS	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
KOSTNADER, UTGIFTER OCH FONDAVSÄTTNINGAR SOM LIGGER TILL GRUND FÖR UTTAG AV ÅRSavgIFTER								
Kapitalkostnader								
Räntor ¹	3 821 502	3 798 255	3 775 008	3 751 761	3 728 514	3 703 884	3 565 463	3 377 503
Räntesubvention ²	-455 681	-452 909	-450 137	-447 365	-444 593			
Amorteringar ³	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	730 000	1 000 000	1 250 000
Driftkostnader inkl. moms								
Bostäder och gemensamma ytor	2 005 877	2 045 995	2 086 914	2 128 653	2 171 226	2 214 650	2 445 153	2 699 646
Lokal och övriga kostnader	183 090	186 752	190 487	194 297	198 183	202 146	223 186	246 415
Fastighetsavgift ⁴	0	0	0	0	0	0	0	239 521
Avsättning för underhåll								
Fondavsättningar	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120
Kostnader som debiteras separat till varje lägenhet								
Garageplatser	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	702 141	775 220
Medlemmarnas hushållsel	864 819	882 116	899 758	917 753	936 108	954 830	1 054 210	1 163 933
SUMMA AVGIFTSUNDERLAG	7 950 728	8 002 849	8 056 421	8 111 475	8 168 039	8 766 581	9 315 272	10 077 359
INTÄKTER								
Årsavgifter	5 826 150	5 942 673	6 061 527	6 182 757	6 306 413	6 432 541	7 102 045	7 841 231
Hysesintäkter lokal	254 600	259 692	264 886	270 184	275 587	281 099	310 356	342 658
Hysesintäkter garageplatser	576 000	587 520	599 270	611 256	623 481	635 951	702 141	775 220
Intäkter kallvatten	156 058	159 179	162 362	165 610	168 922	172 300	190 233	210 033
Intäkter varmvatten	273 101	278 563	284 134	289 817	295 613	301 525	332 908	367 558
Intäkter hushållsel	864 819	882 116	899 758	917 753	936 108	954 830	1 054 210	1 163 933
SUMMA INTÄKTER	7 950 728	8 109 743	8 271 937	8 437 376	8 606 124	8 778 246	9 691 893	10 700 633
Årsavgift kr/m²	896	914	932	951	970	989	1 092	1 206
Årsavgift kr/m² inkl beräknad kostnad för el och vatten	1 184	1 207	1 231	1 256	1 281	1 307	1 443	1 593
BERÄKNING AV BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT:								
Intäkter minus kostnader enl ovan:	0	106 894	215 516	325 901	438 084	11 665	376 621	623 274
Avskrivningar	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625	-4 958 625
Återföring amorteringar	630 000	630 000	630 000	630 000	630 000	730 000	1 000 000	1 250 000
Återföring fondavsättning	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120	325 120
Bokföringsmässigt resultat⁵	-4 003 505	-3 896 611	-3 787 989	-3 677 604	-3 565 420	-3 891 840	-3 256 883	-2 760 231
Ackumulerat fondbelopp ⁵	325 120	650 240	975 360	1 300 480	1 625 600	1 950 720	3 576 320	5 201 920
Kassaflöde ⁶	325 120	432 014	540 636	651 021	763 204	336 785	701 741	948 394
Ackumulerad kassa	425 120	857 134	1 397 770	2 048 791	2 811 995	3 148 781	6 440 441	11 639 522
Ackumulerat resultat ⁶	-4 003 505	-7 900 116	-11 688 105	-15 365 709	-18 931 129	-22 822 968	-40 404 432	-54 748 475
Läneskuld	103 170 000	102 540 000	101 910 000	101 280 000	100 650 000	99 920 000	96 000 000	90 750 000

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifter och lokalhyra med 2%

Intäkter för medlemmarnas förbrukning av vatten, el och media förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en uppräknings motsvarande 2% inflation.

¹⁾ Räntan för år 1-16 är antagen till 3,69 % och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2023-12-18

²⁾ Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren. Se avsnitt D.

³⁾ Amortering är beräknad enligt en rak amorteringsplan med en årlig amortering med 630 000:- år 1-5, 730 000:- år 6-10, 1 000 000 år 11-15 och 1 250 000 från år 16, vilket motsvarar en total amorteringstid på 90 år.

⁴⁾ Föreningen kommer från år 16 betala kommunal fastighetsavgift. Avgiften är beräknad till 1 589 kr/lgh år 1, uppräknad med 2% årligen.

⁵⁾ Hänsyn ej tagen till eventuella underhållskostnader under prognosperioden. Normalt är underhållsbehovet begränsat år 1-16.

⁶⁾ Eftersom föreningens årsavgifter täcker den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar till yttre underhåll, är det för läsaren av prognosen mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, i stället för föreningens årliga resultat samt föreningens ackumulerade resultat.

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig årsavgift¹ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå ² och								
Antagen räntenivå ³	896	914	932	951	970	989	1 092	1 206
Antagen räntenivå + 1% ³	896	914	932	951	970	1 144	1 241	1 347
Antagen räntenivå + 2% ³	896	914	932	951	970	1 298	1 389	1 487
Antagen räntenivå - 1% ³	737	756	775	794	814	835	944	1 065
Antagen räntenivå ³ och								
Antagen inflationsnivå ²	896	914	932	951	970	989	1 092	1 206
Antagen inflationsnivå + 1% ²	900	918	937	956	976	996	1 102	1 219
Antagen inflationsnivå + 2% ²	904	923	942	962	982	1 003	1 112	1 233
Antagen inflationsnivå - 1% ²	892	910	927	945	964	983	1 083	1 194
Genomsnittlig årsavgift¹ plus uppskattad kostnad för el, varm- och kallvatten⁴ per m² vid:								
Antagen inflationsnivå ² och								
Antagen räntenivå ³	1 095	1 157	1 180	1 204	1 228	1 252	1 383	1 526
Antagen räntenivå + 1% ³	1 095	1 157	1 180	1 204	1 228	1 407	1 531	1 667
Antagen räntenivå + 2% ³	1 095	1 157	1 180	1 204	1 228	1 561	1 680	1 808
Antagen räntenivå - 1% ³	936	999	1 023	1 047	1 072	1 098	1 234	1 386
Antagen räntenivå ³ och								
Antagen inflationsnivå ²	1 095	1 157	1 180	1 204	1 228	1 252	1 383	1 526
Antagen inflationsnivå + 1% ²	1 099	1 161	1 185	1 209	1 234	1 259	1 392	1 539
Antagen inflationsnivå + 2% ²	1 103	1 166	1 190	1 215	1 240	1 266	1 403	1 554
Antagen inflationsnivå - 1% ²	1 091	1 152	1 175	1 198	1 222	1 246	1 373	1 515

Om känslighetsanalysen:

Känslighetsanalysen visar hur den genomsnittliga årsavgiften, exklusive respektive inklusive uppskattade kostnader för hushållsel, varm- och kallvatten påverkas om ränteläget förändras under år 1-16 eller om inflationen ökar/minskar utöver den förväntade inflation kostnadsalkylen bygger på. Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren, vilket gör att räntehöjningar år 1-5 inte påverkar årsavgiften. Föreningens lån ska omplaceras fem år efter slutfinansiering, dvs kvartal 4 2029.

Förutsättningar:

- ¹ I årsavgiften ingår inte kostnad för hushållsel samt varm- och kallvatten som debiteras efter förbrukning.
- ² Känslighetsanalysen bygger på en årlig inflation om 2% och en årlig höjning av årsavgifterna med 2%. Intäkter för medlemmarnas förbrukning av vatten, el och media förutsätts debiteras i nivå med motsvarande kostnader, dvs med en årlig uppräkningsmotsvarande 2% inflation.
- ³ Räntan för år 1-16 är antagen till 3,69 % och är satt med en marginal på 0,3% utöver erhållna indikativa räntor per 2023-12-18. Föreningen har erhållit en räntegaranti på 3,25% de fem första åren. Se avsnitt D.
- ⁴ Kostnader för förbrukningsavgifter (el, varmvatten och kallvatten) varierar med lägenhetsstorlek, antal medlemmar i hushållet och deras livsstil och brukarbeteende.
Kostnad för hushållsel uppskattas årligen till 133 kr/m².
Kostnad för kallvatten uppskattas årligen till 24 kr/m².
Kostnad för varmvatten uppskattas årligen till 42 kr/m².
Beräkningarna har utgått ifrån ett elpris på 1,884 kr/kWh inklusive moms och ett fjärrvärmepris på 800 kr/MWh inklusive moms. Retroaktiv avvisning baserad på faktiskt uppmätt förbrukning av el och vatten kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats eller upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna, eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte eventuellt tillhörande förråd, balkong, och/eller terrass som ingår i upplåtelsen i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Likaså kommer stora anläggningsarbeten och byggnationer pågå i fastighetens absoluta närhet vid inflyttningstillfället och under lång tid därefter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Bostadsrättsföreningen kommer tillämpa K3-regelverket gällande avskrivning. Avskrivningen resulterar i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan av likviditeten (kassabehållningen) och därmed inte årsavgiften.

Göteborg 2023-12-22

Brf Linnefabriken



Anders Berg



Lennart Rosén



Fredrik Zachrisson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Linnefabriken med org.nr 769639-9331, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-10-19
Registreringsbevis	
Bygglov	2022-03-09
Totalentreprenadkontrakt	2021-11-05
Överlåtelse totalentreprenadkontrakt	2022-04-12
Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor	2022-04-12
Tillägg till aktieöverlåtelseavtal	2023-12-22
Avtal om projektledning	2022-04-11
Överlåtelse av projektledningsavtal	2022-04-12
Köpebrev	2022-04-12
Offert entreprenad och fastighet	2022-04-06
Offert för finansieringen av föreningen	2023-12-18
Accept av bankoffert	2023-12-19
Hyseskontrakt garage	2023-12-27
Beräkning av taxeringsvärde	
Offert fastighetsförsäkring	
Avtal ekonomisk förvaltning	
Utdrag ur fastighetsregistret	



Verifikat

Transaktion 09222115557507471831

Dokument

Intyg Brf Linnefabriken Ek. plan Huvuddokument 2 sidor <i>Startades 2023-12-27 10:57:29 CET (+0100) av Maximilian Eldberg (ME)</i> <i>Färdigställt 2023-12-27 10:58:22 CET (+0100)</i>	Brf Linnefabriken Ekonomisk Plan 231222 (002) Bilaga 1 18 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Maximilian Eldberg (ME)</i>
---	--

Signerare

Maximilian Eldberg (ME) GarBo <i>max.eldberg@gar-bo.se</i> +46720605660 <i>Signerade 2023-12-27 10:57:29 CET (+0100)</i>	Per Envall (PE) <i>per.envall@gar-bo.se</i> <i>Signerade 2023-12-27 10:58:22 CET (+0100)</i>
---	---

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

